


DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE VENESMES

PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRÉSENTATION

| | | |
|---|--|-----------------|
| <p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p> | MODIFICATIONS : | 601 |
| | suite à la consultation des services et à l'enquête publique | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | Mai 2008 |
| <p>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 31 MARS 2006 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 27 JUIN 2008 APPROUVÉ EN DATE DU 15 MAI 2009</p> <p>Déposé à la sous-Préfecture</p> <p>le : - 4 JUIN 2009</p>  | | |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Avant Propos : Le cadre et les motifs de la révision du P.O.S. | 03 |
| <u>Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u> | 04 |
| PRESENTATION GENERALE | 04 |
| UNE GRANDE ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL | 04 |
| ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 05 |
| a. Relief et grandes entités paysagères | 05 |
| b. Données climatiques | 10 |
| c. Patrimoine naturel (faune et flore) | 10 |
| d. Patrimoine hydraulique | 13 |
| e. Le Cher et les risques d'inondabilité | 15 |
| f. Données géologiques / aléas retrait, gonflement des argiles | 17 |
| g. Carrières | 17 |
| UNE COMMUNE RICHE DE SON PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE | 18 |
| a. Historique | 18 |
| b. Patrimoine archéologique | 22 |
| LE DEVELOPPEMENT DU TISSU BATI | 24 |
| LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES | 27 |
| a. Les données socio-économiques | 27 |
| b. L'habitat et le parc de logements | 29 |
| c. L'accueil des gens du voyage | 30 |
| d. Les activités, équipements et services | 30 |
| e. L'activité agricole | 33 |
| f. L'activité touristique | 35 |
| LES DEPLACEMENTS | 37 |
| LES RESEAUX | 38 |
| a. L'assainissement | 38 |
| b. Le réseau d'eau potable | 39 |
| c. La collecte des déchets | 39 |
| <u>CHAPITRE 2 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</u> | 42 |

AVANT PROPOS : LE CADRE ET LES MOTIFS DE LA REVISION DU P.O.S. ET DE SA TRANSFORMATION EN P.L.U. (PLAN LOCAL D'URBANISME)

La commune de Venesmes est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 1998.

Par délibération en date du 31 mars 2006, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui ont pour but de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable.

Le Préfet du Cher a porté à la connaissance de la commune les dispositions particulières applicables au territoire de Venesmes, conformément aux articles L.123-3 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions concernent notamment les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, ... Le Préfet transmet également les études techniques dont l'État dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

A partir de l'étude d'urbanisme qui a été engagée sur l'ensemble du territoire communal, un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme a été établi. Il permet à la municipalité de gérer le développement de sa commune.

La commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. et a approuvé le projet tel que défini.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a. Relief et grandes entités paysagères

Le relief de la commune est peu marqué en général, sauf dans la partie Est où il devient plus accidenté à mesure que l'on s'approche de la vallée du Cher, principalement autour du bourg.

La plus grande partie du territoire est constituée de terres agricoles essentiellement consacrées aux cultures.

Les espaces boisés sont localisés au Nord du territoire communal, appartenant à la forêt domaniale de Thou, qui couvre près de 20% du territoire communal de Venesmes.

Extrait de « Venesmes vous accueille » :

« L'aspect de la commune est très varié. Au Nord, la forêt de Thou la recouvre sur une étendue dépassant les 800 hectares et sur plus de 10 kilomètres de profondeur. Le sol est à cet endroit généralement plat. Au Sud et au Sud Est le terrain devient accidenté avec une série de petites collines parallèles séparées entre elles par des vallées aboutissant perpendiculairement au Cher et au fond desquelles coule généralement un ruisseau provenant d'une fontaine située en haut du vallon. Le bourg est bâti sur une de ses collines.

Au Sud se situe le point culminant de la commune avec 188 mètres pour la côte de Sçay. Le Cher limite la commune à l'Est sur une étendue de plus de 4 kilomètres. ».

La commune de Venesmes appartient selon l'atlas des paysages du Cher, à la famille des Paysages de Bocage boisés et plus particulièrement au « Bocage boisé de Châteauneuf » et à la famille des Paysages de plaines et bocages mêlés, et plus particulièrement au « Plaine bocagère de Châteauneuf ».

Planche 2 : Schéma d'interprétation des perceptions visuelles

Plusieurs dominantes apparaissent :

- des champs visuels dégagés vers l'Ouest avec quelques masques végétaux (haies, bosquets),
- des couloirs de vues à l'Est, qui traversent le Cher, avec des vues lointaines sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher
- des masses bâties qui forment des « masques » dans le paysage, par exemple le bourg sur sa colline.

Planche 3 : Schéma d'interprétation paysagère

Au Nord, un front boisé qui bloque la vue,

A l'Est, le coteau et la vallée du Cher,

A l'Ouest, le plateau agricole largement ouvert.

Au cœur de ses trois entités viennent s'inscrire les masses bâties :

- le centre bourg très dense,
- Les Saint-Lazare / Les Goyonnes, en limite de Châteauneuf-sur-Cher et en prolongement de son urbanisation,
- Les groupements d'habitation (= hameau constitué), autour d'un espace public existant même s'ils ne sont que peu identifiés aujourd'hui,
- Les ensembles bâtis constitués : fermes ou anciennes fermes (une seule unité familiale),
- Le mitage urbain : représenté par des constructions isolées, peu développé sur le territoire communal, principalement autour de « La Bouloie » et le long de la RD940, en sortant des Goyonnes.

Sur cette planche est également indiqué en pointillé rouge, le projet de dévoiement de la RD 940, à titre indicatif, déviation qui devient une nécessité pour la commune de Châteauneuf-sur-Cher.

« Bocage boisé de Châteauneuf » :**Diagnostic**

« C'est un paysage qui apparaît toujours fermé « en deux temps », il existe dans toutes les directions un arrière plan boisé qui circonscrit l'horizon et qui correspond à la lisière d'une forêt ou d'un bois important, et dans l'intervalle qui sépare l'observateur de cet horizon se présente une succession d'écrans de « coulisses vertes », entre lesquels on peut deviner l'existence d'un autre espace, d'une profondeur qui se devine à mesure que l'on avance...

La trame boisée relativement homogène se compose de massifs aux lisières largement découpées qui semblent démultiplier à l'infini la relation entre les espaces ouverts et fermés et la trame des haies se démembre lentement. »

Bois et forêts domaniales

« La forêt de production se partage avec l'agriculture le sol de l'unité. Bois et forêts sont bien gérés. Les bois privés sont pratiquement tous cultivés dans le cadre des plans de gestions sous tutelle de l'Office Nationale des Forêts... Les boisements sont desservis par un système d'allées forestières. Les types de sylviculture se rattachent au modèle dominant dans le Cher, le taillis sous futaie. »

L'agriculture

« L'occupation du sol est équilibrée entre le labour et l'herbe et l'on voit apparaître des mises en jachère, en liaison avec des exploitations céréalières de la Champagne voisine.

Les enjeux du paysage

« Ce paysage qui est aujourd'hui déterminé par quatre composantes : la forêt, les herbages, les haies et le labour, tend à devenir binaire par extension concomitante de la forêt et du labour au détriment de la prairie. Il conviendrait de faire un point précis des structures linéaires qui subsistent, qu'il serait sans doute souhaitable de conserver. »

« Plaine bocagère de Châteauneuf » :**Diagnostic**

« Dans la région de Châteauneuf-sur-Cher, la plaine bocagère est un espace triangulaire qui s'étend entre les vallées du Cher et de l'Arnon et compose une clairière insérée dans les paysages du bocage boisé qui marque l'extrémité septentrionale du Boischaut.

Le bâti est réparti en nombreux hameaux qui correspondent à d'anciens écarts familiaux, et il n'est pas rare que le bourg ne se distingue que par la présence de l'église et que sa taille soit comparable à celle des hameaux... La trame des haies et la présence de vergers compose un écrin de verdure autour des noyaux bâtis qui les agrafent dans le paysage bocager, malgré le recul des haies, cette densification aux abords de l'habitat demeure, et préserve une certaine cohérence paysagère.

A mesure que reculent les haies et que s'ouvre le paysage, le bâti se donne à voir. Les constructions récentes sont par ailleurs souvent beaucoup plus visibles que le bâti traditionnel. »

Les enjeux du paysage

« La plaine bocagère se modifie par un double mouvement d'altération apparemment contradictoire de fermeture de certains fonds et d'ouverture excessive d'autres, en particulier sur les terres de plateau sec où la culture et l'agrandissement du parcellaire se généralisent. »

Commune de VENESMES - RÉVISION DU P.O.S. / ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC : PLANCHE 6 - PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

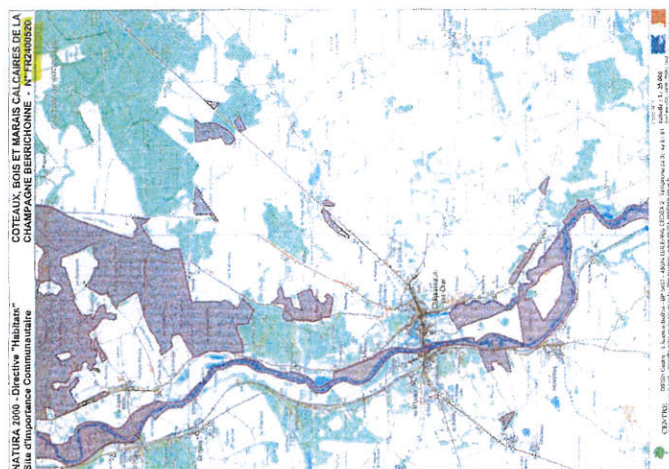
Zone natura 2000

Le site « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne »

Ce site a été reconnu Site d'Importance Communautaire Natura 2000 par la commission européenne le 7 décembre 2004.

La commune de Venesmes est incluse dans le périmètre de cette zone. Les pelouses calcicoles particulièrement riches et bien préservées représentent un trait remarquable des formations du Berry. On y trouve une cohabitation d'espèces atlantiques, méridionales et méditerranéo-montagnardes. On recense 26 espèces d'orchidées.

Dans l'attente de l'inscription de ce secteur en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) qui aura pour objet de contribuer à la mise en œuvre du réseau Natura 2000, ce site est soumis au titre de la jurisprudence communautaire, au régime de protection établi par la Directive « Habitat ».

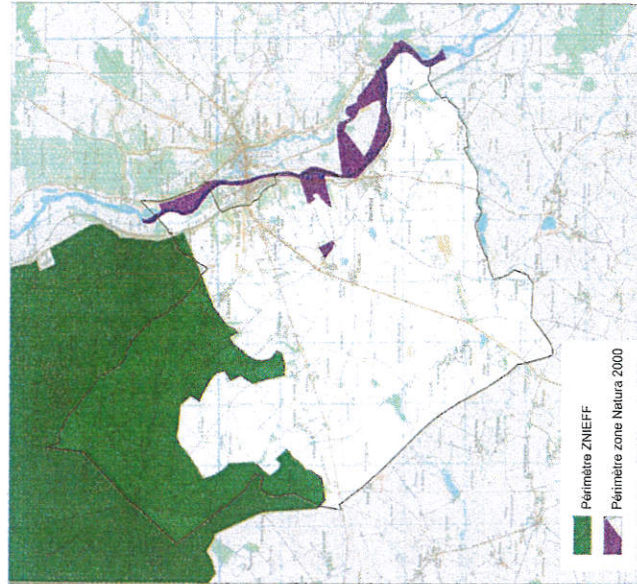
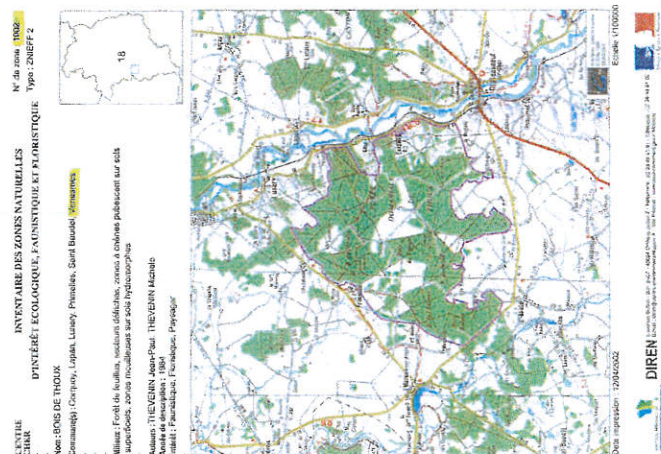


Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)

La ZNIEFF se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- les zones de type 2 : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Venesmes est concernée par une ZNIEFF de type 2 : « Le bois de Thoux ».



La zone natura 2000 "coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne" et la ZNIEFF "Le bois de Thoux", sur le territoire communal de Venesmes

d. Patrimoine hydraulique

La commune de Venesmes est située sur deux bassins versants hydrographiques : le bassin du Cher et le bassin de l'Arnon.

La rivière le Cher est située à l'Est de la commune et marque la limite avec la commune de Châteauneuf-sur-Cher. Les principaux affluents du Cher sur la commune sont « le Trian » et « le ruisseau des Ruesses » (et son affluent). Deux affluents de l'Arnon sont également présents sur la commune, le ruisseau du Moulin et de l'Auzon.

En totalité, le réseau hydrographique représente un linéaire de près de 32 kilomètres sur la commune.

Le Cher appartient au domaine public fluvial, l'Etat est donc gestionnaire de cette rivière.

En totalité, le réseau hydrographique représente un linéaire de près de 32 kilomètres sur la commune.

Les rivières sont à protéger, par un entretien régulier. L'entretien des cours d'eau est réglementé par les articles L.215-14 à 19 du Code de l'Environnement et la police des cours d'eau est traitée dans les articles L.215-7 à 13 du même code.

Parallèlement, on compte 3 plans d'eau, régulièrement créés, sur la commune ; ils représentent une superficie d'environ 5 hectares en eau.

Ces secteurs sensibles sont à préserver et protéger de tout développement, dans le respect des prescriptions instaurées par loi sur le principe de « gestion équilibrée de la ressource en eau ». Ces dispositions sont appliquées à travers deux outils de gestion des eaux, il s'agit du S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), et du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ; la commune est concernée par le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne, et par le S.A.G.E. de la Sauldre.

Le Cher et l'Arnon, comme tous les cours d'eau du département se trouve en zone sensible à l'eutrophisation (Directive « Phosphore ») et en zone vulnérable (Directive « Nitrates »), suite à l'arrêté du 9 janvier 2006.

La commune de Venesmes est incluse dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) fixée par arrêté préfectoral n°2006-1-338 du 23 février 2006.

Le classement en ZRE vise à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements. Il a pour conséquence principale de renforcer le régime de déclaration et d'autorisation des prélèvements en eaux. Ainsi tout prélèvement est soumis à autorisation dès lors qu'il dépasse une capacité de 8m³/h et à déclaration si sa capacité est inférieure à 8m³/h. cependant, aucun nouveau prélèvement ne pourra être autorisé dans cette zone, sauf pour motif d'intérêt général, tant qu'un meilleur équilibre n'aura pas été durablement restauré entre les ressources en eau et les usages.

e. Le Cher et les risques d'inondabilité

Rappel¹ :

« Le Cher draine un bassin versant de 13 700 km². L'extrême amont de son cours revêt les caractéristiques d'une rivière de montagne par l'importance des pentes et la nature très imperméable des sols, favorisant un fort contraste entre crues et étiages.

A l'aval de son confluent avec l'Yèvre, le Cher devient une rivière de plaine dont les débordements sont étendus en raison d'une vallée ouverte et assez plate, ainsi que de l'absence d'ouvrages de protection. »

Le régime des débits du Cher n'a pas entraîné la constitution de digues aussi importantes que dans le val de Loire.

La commune de Venesmes étant bordée sur sa partie Est par la rivière Le Cher, marquant la limite avec la commune voisine de Châteauneuf-sur-Cher, une toute petite partie du territoire communal de Venesmes est concernée par le risque d'inondabilité, du fait de la topographie existante.

Concernant les secteurs bâtis, seules quelques constructions ponctuelles sont comprises dans les secteurs d'aléas.

Il s'agit, du Nord au Sud :

- d'une maison située à l'Ouest de la ligne de chemin de fer, après le passage sous le pont de chemin de fer, à droite, en direction du bourg de Venesmes,
- de quatre petites constructions à usage d'habitation implantées au lieu-dit « Les Près de l'île »,
- des vestiges du château d'Aigues Mortes

l'ensemble de ces constructions est implanté dans des secteurs qui ne sont pas amenés à connaître un développement dans le cadre du présent document d'urbanisme.

L'arrêté n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 portant approbation de la révision du plan des surfaces submersibles, valant plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la rivière le Cher, sur les communes de La Perche, Ainay le Vieil, Coust, Colombiers, La Groutte, Drevant, Saint-Georges de Poissieux, Bouzais, Nozières, Bruère Allichamps, Farges Allichamps, Vallenay, Saint-Loup des Chaumes, Crézançay-sur-Cher, **Venesmes**, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire de Court, Méry-sur-Cher, Saint Georges sur la Prée, Thénieux.

Rappel :

- En cas de différence entre les règles du PLU et celles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la rivière le Cher, les plus contraignantes s'appliqueront.

Enjeu :

Prendre en compte l'existence, sur le territoire communal, du risque inondation nécessitant de limiter, notamment, les zones d'urbanisation dans ces secteurs.

¹ Extrait de l'Atlas des zones submersibles du Cher – DDE 37 service de la Navigation.

f. Données géologiques / aléas retrait, gonflement des argiles

- Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse – carte des aléas retrait, gonflement des argiles

Définition :

Le retrait par dessiccation des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et ou durable produit des déformations de la surface du sol. Il peut être suivi de phénomène de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales.

Le territoire communal est concerné par les aléas faibles et moyens.

Il est recommandé, dans ces secteurs ainsi identifiés, d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle ; toutefois cette étude ne peut être imposée par le règlement du P.L.U..

g. Carrières

Le schéma départemental des carrières du département du Cher approuvé le 7 mars 2000 a mis en évidence l'existence de matériaux dont la valeur doit être préservée.

Ces matériaux peuvent présenter un intérêt à long terme pour l'économie locale, notamment dans le contexte actuel de gestion économe des ressources naturelles. Sauf à justifier d'enjeux environnementaux majeurs, il convient de favoriser l'accès à ces gisements en évitant l'urbanisation ou la création d'infrastructure sur les zones identifiées à l'inventaire des ressources de ce schéma.

Sur le territoire communal de Venesmes, il est fait état de gisements ponctuels ou sous faible recouvrement :

- D'alluvions du lit majeur,
- D'argiles,
- De calcaires lacustres,
- D'alluvions des moyennes et hautes terrasses

Pour des applications telles que :

- sables et graviers,
- tuileries, céramiques,
- granulats et amendement.

Le décret n°94-435 du 9 juin 1994 a inscrit les exploitations de carrières à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, en application de l'article L.511-2 du code de l'environnement.



Maison Forte sur Plate-Forme (entre le XIII^e et le XV^e siècles)

Le château d'Aigue-Morte dont les premiers seigneurs sont attestés au début du XIII^e siècle, se trouve dans la vallée du Cher . Il est établi sur une plateforme artificielle, carrée, entourée de fossés d'une quinzaine de mètres de large, aujourd'hui comblés. Dans la courtine située à l'Est s'ouvrent une porte pont-levis logée sous un portail voûté et les deux étroites fenêtres de la chapelle. Dans l'angle SUD est se dresse une tour percée d'étroites meurtrières. Le corps de logis est adossé au mur Nord (Inscrite à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1926).



Château « Les Vaslins » (XVII^e au XIX^e siècles)

Le domaine et le château des Vaslins, établis sur un site gallo romain qui peut être une villa avec cimetière à incinération, sont attestés pour la première fois à la fin du XVII^e siècle. La demeure actuelle est construite sur un plan en L.



Ensemble agricole (de 1920 à 1930)

Dépendant du château des Vaslins, un ensemble agricole comprenant une étable, une écurie, des granges et des greniers à foin est construit au cours des années 1920-1930. ces bâtiments, réalisés en calcaire et en brique suivant un plan d'ensemble et dans un style homogène, sont disposés autour d'une cour ouverte où se trouve également la maison d'habitation du fermier, antérieure.



Croix (1822)

Cette croix marque un croisement de chemins. Elle succède vraisemblablement à une croix antérieure, ainsi que le suggère l'inscription : « cette croix a été réédifiée par P.R. Aterrasse en 1829 ». composé d'une colonne dorique posée sur un socle parallélépipédique et surmonté d'une croix, ce monument est un modèle qui se retrouve assez fréquemment dans la région. Les croix de chemin étaient autrefois probablement destinées à sanctifier les croisées de chemins, réputées, selon une légende berrichonne, comme lieux de sabbats drainant sorcières, dames blanches, birettes et autres créatures surnaturelles sataniques.

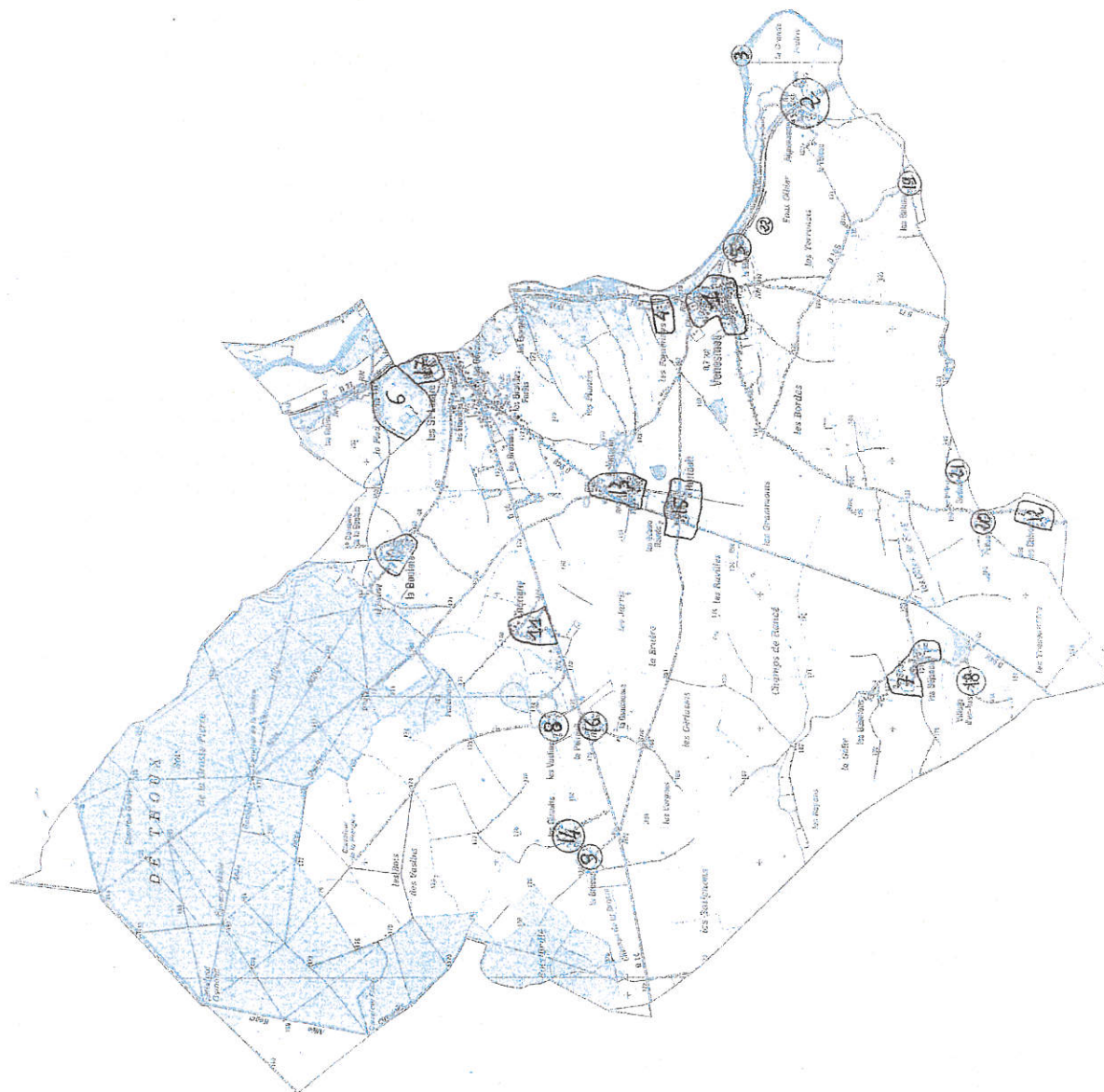


Maison ouvrière (1938) 51, résidence Saint-Lazare

Peu avant la seconde guerre mondiale, des entrepôts d'armes sont aménagés dans les anciennes carrières des bois de Grammont par les établissements militaires de Bourges. Seulement 75 logements sur 150 sont construits pour les ouvriers chargés de creuser et de construire le dépôt de munition de Grammont. Le projet est rapidement abandonné pour cause de guerre. Ces logements sont utilisés par des chantiers de jeunesse, puis occupés par des réfugiés Yougoslaves, des colonies de vacances, les réfugiés d'Algérie et les soldats américains de l'OTAN, avant de devenir de nouveau résidentiels. Ce hameau doit son nom à une chapelle placée sous le vocable de Saint Lazare et attestée au Moyen-âge sur la rive gauche du Cher.

Les fontaines et lavoirs : ils sont au nombre de 6 sur le territoire communal : un à Hurtault et à Pallus, deux à Sçay et à proximité du bourg, route de Châteauneuf et route de la Fontaine.

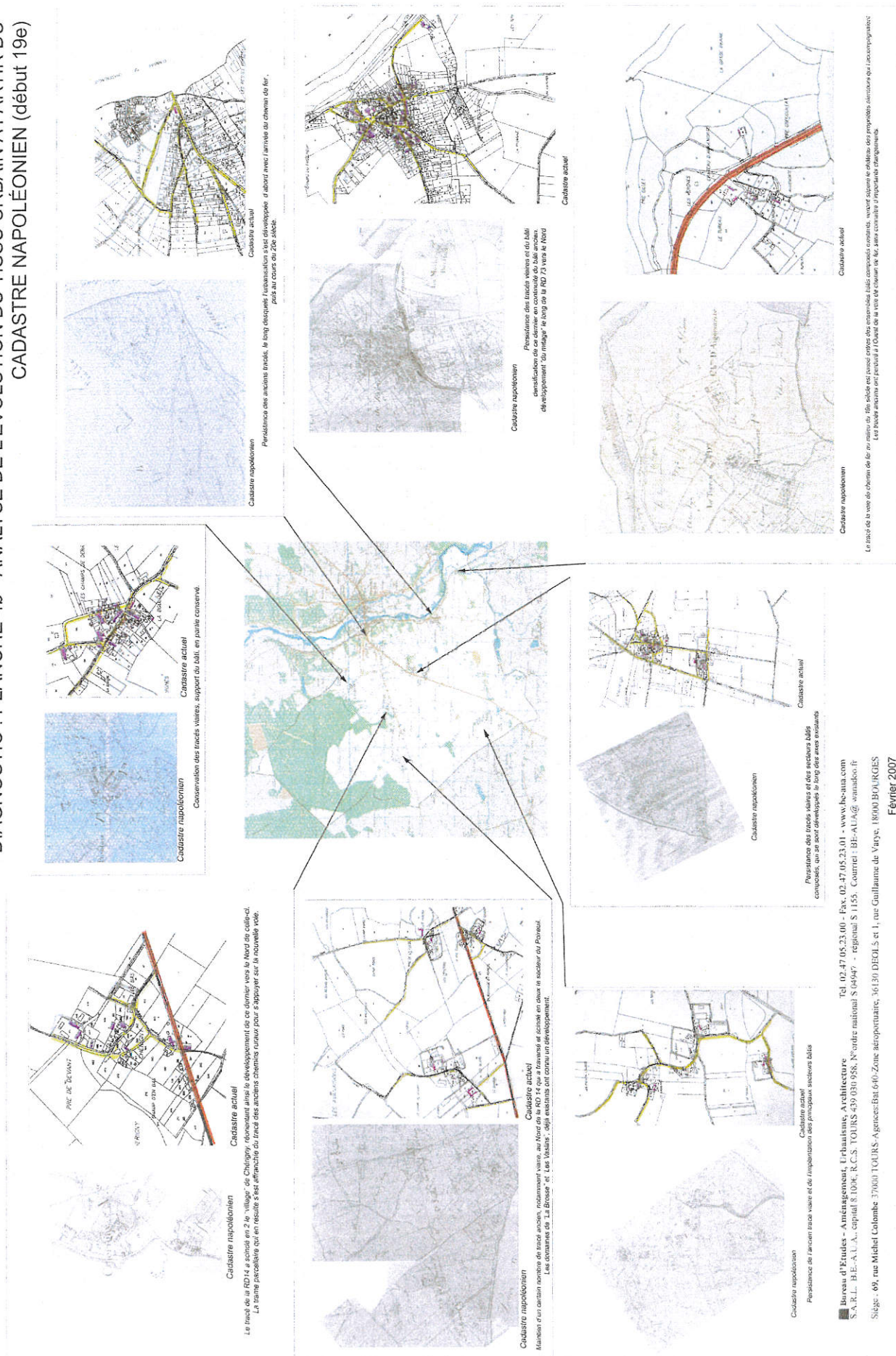




carte des sites archéologiques – Etat des connaissances en septembre 2006

Commune de VENESMES - RÉVISION DU P.O.S. / ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC : PLANCHE 4b - ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN À PARTIR DU CADASTRE NAPOLEONIEN (début 19e)

B.E.-A.U.A.



Bureau d'Études - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A. - capital 5 100 € - R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUAG@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombie 37000 TOURS Agences: Bât 640, Zone aéroportuaire, 36130 DEUILS et 1, rue Guillaume de Varye, 18000 BOURGIES
Tél. 02 47 05 23 00 - Fax. 02 47 05 23 01 - www.be-aui.com
Février 2007

LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES

a. Les données socio-économiques

En 1999, la commune de Venesmes comptait 739 habitants.

Évolution de la population :

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| Population sans double compte | 689 | 669 | 714 | 739 |
| | | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Evolution inter censitaire | | -2.9% | 6.7% | 3.5% |
| Taux de variation annuel moyen | | -0.42% | 0.82% | 0.38% |
| Mouvement naturel | | -0.50% | -1.16% | -0.70% |
| Solde migratoire | | 1.09% | 1.98% | 1.09% |

La population de Venesmes a peu augmenté entre 1975 et 1999 (7%). Cette hausse est principalement due à une augmentation de la population entre 1982 et 1990 (+6.7%) alors qu'entre 1975 et 1982 la population avait baissé et qu'entre 1990 et 1999, la population a seulement augmenté de 3.5%.

L'indice de jeunesse de 0.5 est inférieur à l'indice régional qui est de 1.03 et à l'indice national de 1.15.

Ainsi la commune de Venesmes se présente comme une commune vieillissante.

Les chiffres donnés par la Mairie depuis 1999, et qui procèdent d'une estimation des nouveaux habitants arrivant sur la commune, des naissances et des décès, montrent une accélération dans la croissance de la population, avec un solde migratoire positif, mais plus élevé, et un solde naturel qui tend à se stabiliser autour de 0. Ainsi, il semblerait que la tendance au vieillissement de la population communale soit en léger recul.

Structure par âge

Les tranches d'âge les plus importantes sont celles des 40-59 ans (26.2%) et celle des 60-74 ans (22.3%), puis vient la tranche des 20-39 ans (20.4%).

La tranche d'âge qui augmente le plus est celle des 40-59 ans, notons aussi que la catégorie des retraités est la catégorie socio-professionnelle la plus importante sur la commune.

| | 1990 | 1999 | Le département du Cher |
|----------------|-------|-------|------------------------|
| 0-19 ans | 17.9% | 18.6% | 22% |
| 20-39 ans | 23.2% | 20.4% | 25% |
| 40-59 ans | 21.7% | 26.2% | 27% |
| 60 à 74 ans | 23.9% | 22.3% | 16% |
| 75 ans et plus | 13.3% | 12.4% | 10% |

On assiste donc à une tendance au vieillissement de la population communale.

Évolution des ménages

A Venesmes, le nombre de ménages a augmenté entre 1990 et 1999, de 7.4% (309 ménages en 1990 contre 332 en 1999).

Sur les 332 ménages résidants à Venesmes en 1999, on trouve majoritairement des ménages de 2 personnes (41%), puis de trois personnes (31.6%).

Venesmes compte donc surtout des petits ménages avec une taille moyenne de 2.1 personnes par ménages, contre 2.3 à l'échelle du département du Cher et 2.4 à l'échelle de la France.

b. L'habitat et le parc de logements

Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Venesmes est en augmentation depuis 1975, il convient toutefois de souligner que le parc est en baisse entre 1990 et 1999.

Le parc des résidences principales a continué de croître jusqu'au dernier recensement (1990-1999 : +7.4%), alors que parallèlement le parc des résidences secondaires baisse de -33%.

La vacance a connu une baisse entre 1975 et 1982 puis est remontée entre 1982 et 1990 pour descendre à nouveau entre 1990 et 1999.

Le taux de vacance est de 9% en 1999, il est équivalent au taux de vacance du département du Cher.

Dans la mesure où 59.7% des résidences principales datent d'avant 1948, cette vacance pourrait s'expliquer par la vétusté des logements.

En 1999, 4.2% du parc, soit 14 résidences principales, était considéré comme inconfortable.

| Parc de logements | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Résidence Principales | 273 | 280 | 309 | 332 |
| Résidences secondaires | 80 | 93 | 112 | 75 |
| Logements vacants | 42 | 33 | 44 | 40 |
| Total | 395 | 406 | 465 | 447 |

Sur la commune, les résidences principales sont principalement des maisons individuelles (98.5%) et 85.5% de ses occupants en sont propriétaires.

Parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2004, la commune disposait de 3 logements locatifs sociaux.

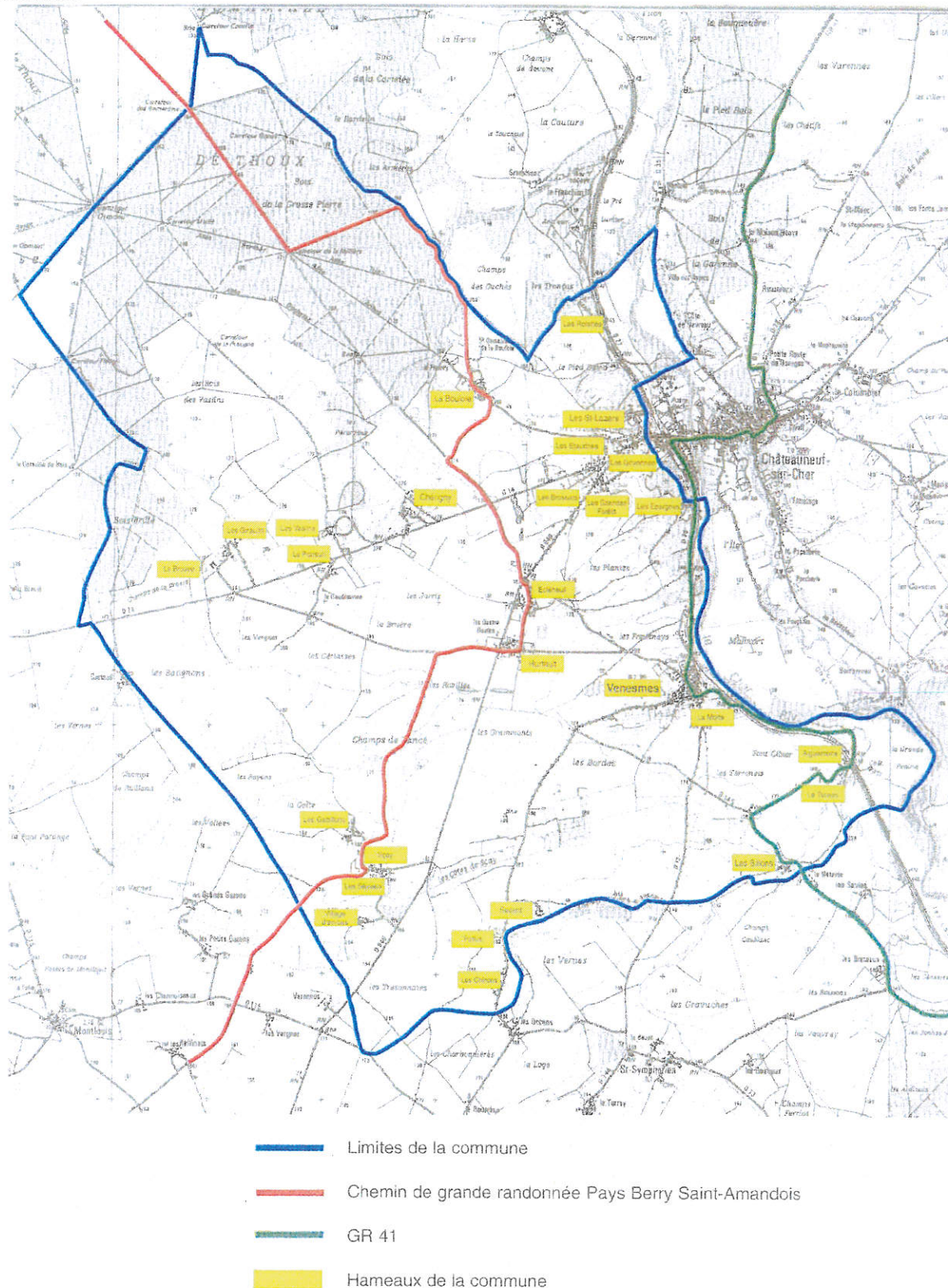
La construction neuve

Entre 1996 et 2005, toute la construction neuve a été orientée vers des logements individuels purs.

Le rythme de la construction neuve est relativement faible avec une moyenne de 3 logements par an entre 1996 et 2005.

Équipements culturels, sportifs et de loisirs

Il existe une salle des fêtes, un centre équestre, des sentiers de randonnées pédestres balisés.



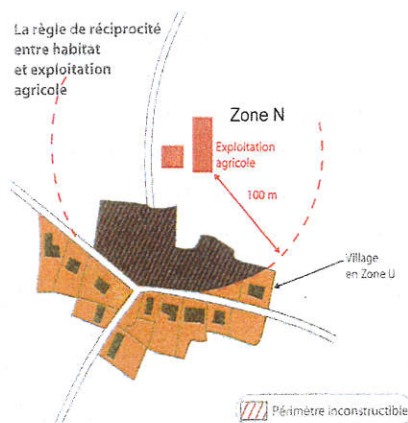
(Extrait de la plaquette « Venesmes vous accueille »).

La commune dispose également d'une bibliothèque, et d'un club sportif.

e. L'activité agricole

Les activités agricoles, en raison des nuisances encourues (sonores, déplacement des véhicules agricoles...) et de la règle de réciprocité (loi agricole de 1999), sont difficilement compatibles avec les secteurs d'habitat et de mixité (services, commerces...).

La prise en compte de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et de la circulaire du 10 septembre 1999 nécessitent l'application, dans le cadre du présent P.L.U., du principe d'éloignement : à proximité des bâtiments à usage agricole, doit être exigé un éloignement des bâtiments à usage d'habitation ou professionnel.



La «règle de réciprocité» entre exploitation agricole et habitations

- Du fait de leur activité, certaines exploitations entraînent des nuisances pour le voisinage. Elles sont répertoriées selon un classement sanitaire. Ce dernier induit des contraintes de recul par rapport aux habitations voisines (100 m).
- De même, toute nouvelle habitation doit respecter ces règles de recul par rapport aux bâtiments agricoles classés.
- C'est la règle dite de «réciprocité» (article L.111-3 du code rural) qui s'impose.
- L'application de ce principe peut rendre certains terrains non constructibles de fait (y compris en zone U), tant que le bâtiment agricole est en activité.

La localisation des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments à usage agricole est une donnée importante pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme car l'activité agricole est encore fortement présente sur le territoire communal ; 11 exploitations sont recensées.

La vigne présente jusqu'au 19^e siècle a fait son retour à la fin des années 90, aujourd'hui 5 hectares et demi sont plantés.

Les exploitations agricoles sont localisées principalement sur le plateau ; il s'agit d'anciennes fermes déjà présentes sur le cadastre napoléonien, qui se sont développées avec notamment la construction de nouveaux bâtiments d'exploitations.

f. L'activité touristique

La commune de Venesmes dispose sur son territoire communal d'un certain nombre d'atouts en terme de tourisme et de loisirs, lié à la présence :

- de la forêt domaniale de Thoux au Nord, (promenade à pied, à cheval, en vélo...)
- de la rivière « Le Cher » à l'Est, (promenade le long du Cher, pêches...)
- de petit patrimoine bâti lié à l'eau,

et sur le territoire communal voisin de Châteauneuf-sur-Cher.

Par contre elle ne dispose pas de structures d'accueil pour l'hébergement

LES DEPLACEMENTS

- Déplacements routiers

Le territoire communal est bien irrigué par de nombreuses routes départementales, dont certaines supportent un trafic important.

Les voies communales, quant à elles, constituent la desserte quasi-exclusive des hameaux, écarts et ensembles bâtis composés.

- Déplacements piétons et deux roues

Les circulations douces (piétonnes et deux roues non motorisés) sont relativement aisées dans le centre bourg ancien. Les espaces publics étant bien identifiés, il existe également quelques cheminements piétons qui permettent de relier les différents secteurs du bourg entre eux et avec le centre bourg.

En ce sens, il va de soit que tout projet d'extension d'urbanisation doit se faire en composition avec l'existant, en évitant surtout les voies en impasse qui condamnent toute communication d'avenir avec les quartiers limitrophes, et avec le souci permanent de favoriser la présence d'espaces publics en harmonie avec un schéma circulaire d'ensemble.

- Déplacement ferroviaire

Une gare étant présente sur la commune limitrophe de Châteauneuf-sur-Cher, il est assez aisé de s'y rendre depuis Venesmes. Il s'agit de la ligne Paris-Montluçon.

b. Le réseau d'eau potable

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 instaure le principe d'une « gestion équilibrée de la ressource en eau » ; deux outils sont ainsi mis en place pour répondre à ce principe :

- le S.D.A.G.E. (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui fixe les orientations fondamentales à l'échelle des bassins ou groupe de bassins hydrographiques : le territoire communal est concerné par le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne.
- Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui détermine les modalités d'utilisation et protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des unités hydrographiques : le territoire communal est concerné par le S.A.G.E. de la Sauldre.

Description du réseau d'eau potable existant :

Il n'existe pas de point de captage d'eau potable sur la commune de Venesmes, cette dernière est alimentée à partir du réseau d'eau potable de Châteauneuf sur Cher.

Un réservoir est situé à proximité du CD 940 au lieu-dit « Les Grandes Forêts », il présente une capacité de stockage de 150 m³ sur une tour de 19.00 m de haut.

Le réseau de distribution est constitué de canalisations de diamètre 60 à 125 mm, en fonte. La conduite alimentant le réservoir est en fonte et de diamètre 80 mm. Par contre, les extensions et renforcements du réseau réalisés récemment sont exécutés en PVC.

La commune de Venesmes exploite son réseau en régie.

- L'alimentation en eau potable

Toute personne qui offre de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (art. L 1321-1 du Code de la santé publique).

Les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale (art. R 1231-6 du code de la santé publique). L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral. Les projets d'urbanisation devront être compatibles avec la protection de ces ressources.

Pour les constructions à usage d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée. Toutefois une déclaration doit être faite auprès du préfet (art. R 1321-14 du code de la santé publique).

c. L'assainissement pluvial

L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas dépasser les débits du ruissellement naturel. Les mesures à mettre en œuvre pour tout aménagement nouveau sont les suivantes :

- créer des bassins d'orages pour la régulation et l'évacuation des débits de l'ordre d'un litre par seconde par hectare aménagé,
- traiter séparément les eaux de toitures, ainsi que les eaux de chaussées et de parkings généralement polluées,
- dans les lotissements, favoriser l'infiltration des eaux de toiture de manière à limiter les débits dans les collecteurs publics.

Premiers enjeux sur le territoire communal

- 1. Prise en compte des dominantes paysagères et protection du bocage ;*
- 2. Maintien de l'activité agricole et du caractère de son territoire ;*
- 3. Gestion des déplacements, notamment de la traversée du quartier Saint-Lazare ;*
- 4. Développement raisonné ou protection des ensembles déjà bâtis ;*
- 5. Reconnaissance patrimoniale et touristique de la vallée du Cher et de son environnement paysager ;*
- 6. Affirmation identitaire du centre bourg, des hameaux, quartiers, par quelques aménagements spécifiques.*

Le territoire communal de Venesmes offre par son projet de P.L.U. un certain nombre de potentialités d'urbanisation.

Tableau estimatif des potentialités d'urbanisation

| Secteurs | Surface estimée m ² | Type, à titre indicatif | Capacités |
|---|--------------------------------|------------------------------|--|
| Le bourg Saint-Lazare/Les Goyonnes | | 800 à 1000 m ² | <i>Env. 10</i> |
| | | 800 à 1000 m ² | <i>Env. 20</i> |
| Potentialités de densification et d'extension : | | | |
| - 1AU, immédiate | | | |
| « Les Crosts » le bourg | 43 562 – 30% VRD = 30 493 | 800 à 1000 m ² | <i>Env. 30</i> |
| « Les Saint-Lazare » | 21 195 – 25% VRD = 15 896 | 800 à 1 000 m ² | <i>Env. 15</i> |
| « Les Etaudries » | 23 255 – 30% VRD = 16 278 | 1 000 à 1 200 m ² | <i>Env. 15</i> |
| « Les Grandes Forêts » | 64 876 – 35% VRD = 42 169 | 1 000 à 1 500 m ² | <i>Env. 30</i> |
| - AU, différée, après modification du PLU | | | |
| « Les Saint-Lazare » | 27 320 – 35% VRD = 17 758 | 1 000 à 1 500 m ² | <i>Env. 12</i> |
| « Les Brossats » | 40 690 – 35% = 26 448 | 1 000 à 1 500 m ² | <i>Env. 20</i> |
| « Les Grandes Forêts » | 59 255 – 35% VRD = 38 515 | 1 000 à 1 500 m ² | <i>Env. 30</i> |
| « Les Etaudries » | 25 935 – 30% = 18 154 | 1 000 à 1 200 m ² | <i>Env. 10</i> |
| Total secteurs centraux | | | 192 |
| Sçay/Les Gabillons Ecleneuil Hurtault Chérigny La Bouloie | | 1 500 à 2 000 m ² | <i>Env.4</i> <i>Env.4</i> <i>Env.6</i> <i>Env.4</i> <i>Env.8</i> |
| Total extension des hameaux | | | 26 |
| Total global | | | 218 |

Total global = 218 nouvelles constructions

(x 2.1, nombre moyen estimé de personnes par ménages = 458 nouveaux habitants).

soit un rythme annuel moyen d'environ :

-10 constructions pour les 15 ans à venir sans modification ni révision du P.L.U.

-15 constructions pour les 15 ans à venir en tenant compte des zones AU nécessitant une modification du P.L.U.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le Projet de la commune est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il constitue une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.A.D.D., élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

A partir des éléments qui ont été abordés dans le chapitre 1 (Diagnostic Territorial), six grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme ont été définis :

1 – Prise en compte des dominantes paysagères et protection du bocage

- protéger les espaces naturels sensibles constitués par la vallée du Cher,
- préserver et valoriser les haies bocagères,
- préserver les espaces boisés encore présents.

2 – Maintien de l'activité agricole et du caractère de son territoire

- reconnaître et respecter les espaces agricoles,
- favoriser le développement de l'activité agricole et de la diversification agricole,
- protéger les périmètres d'exploitation de toutes constructions pouvant contrarier leur développement.

3 – Gestion des déplacements, notamment de la traversée du quartier Saint-Lazare

- mettre en place la voie de contournement de la RD 940 venant ainsi délester l'important trafic qui emprunte cette dernière, dans le prolongement du tracé arrêté sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme ;
- instituer une « marge » paysagère entre le dévoiement et les secteurs d'urbanisation existants et futurs ;
- gérer et aménager le raccordement de la voie de contournement sur la RD 940, à l'Ouest du hameau d'Écleneuil ;
- mettre en place une action en terme de logique de maillage, lors de la réalisation de nouvelles constructions, en matière de « circulations douces » et de mise en relation des nouveaux secteurs avec le tissu urbain environnant et existant.

4 – Développement raisonné ou protection des ensembles déjà bâtis

- Favoriser la reconquête des bâtiments ou ensembles de bâtiments existants structurants sur l'ensemble du territoire communal ;
- Permettre le changement de destination et les extensions mesurées des constructions existantes ;
- Accueillir des secteurs d'extension et d'insertion de certains hameaux identifiés (La Bouloie, Chérigny, Écleneuil, Hurtault et Sçay/Les Gabillons), en raison de leurs structures bâties, en harmonie avec leur composition spatiale originelle, et en privilégiant le groupement des constructions afin d'éviter le mitage pavillonnaire ;
- Structurer le développement du bourg, dans sa partie Ouest, secteur « Les Crosts », en s'appuyant sur la trame bâtie et viaire existante des secteurs centraux, afin d'intégrer ce futur secteur au bourg ;

IMPACT, CHOIX DU PARTI EN FONCTION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

- CHAPITRE 3 -

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA COMMUNE

a. Les contraintes

Réseaux des infrastructures terrestres

La route départementale 940 qui traverse le territoire communal du Nord Est au Sud Ouest, passant par Les Goyonnes, Écleneuil et Hurtault est classée voie à grande circulation. Ce classement induit l'application des dispositions liées aux accès riverains et à l'édification de toute construction.

Les accès directs à une telle voie pourront être interdits ou limités. Ils seront systématiquement interdits dès lors que les parcelles seront desservies par une autre voie.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 940.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du Conseil Général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

La difficulté de traversée du centre bourg de Châteauneuf-sur-Cher nécessite le dévoiement de la RD 940 à la fois sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher, ce qui est actuellement inscrit en Emplacement Réservé dans son PLU, mais également sur la commune de Venesmes.

Pour cette dernière, il a été retenu d'indiquer sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, par le biais d'une flèche, le projet de voie de contournement de la RD 940, tel que les élus souhaiteraient le voir se réaliser, en tenant compte des secteurs bâtis existants et futurs et en établissant une marge de recul naturelle entre ces secteurs et la voie de contournement.

Contraintes environnementales

Zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire (SIC) ; le site « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne ».

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), « le bois de Thoux » (type II).

Ces différents secteurs du territoire communal reconnus pour leur qualité écologique et environnementale nécessitent une attention particulière, ils sont protégés au titre des espaces naturels, en zone naturelle N. La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme n'a donc pas d'impact négatif sur ces derniers.

b. Les nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement

La commune accueille sur son territoire des entreprises, principalement des exploitations agricoles, qui peuvent présenter des risques (danger, pollution, nuisances...), de par leur classement au titre d'Installations Classées soumises à autorisation ou à déclaration.

« La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 impose la règle de « réciprocité ». Selon le type de classement, aucune installation classée ne peut être réalisée à moins de 100 mètres d'une habitation. Inversement, aucune habitation, par construction neuve ou changement de destination de bâtiment existant, ne peut s'affranchir de ce recul minimum par rapport à l'Installation Classée. »

La localisation de ce type d'activités, au milieu d'une urbanisation dense, principalement en matière d'habitat, même si la mixité caractérise ces secteurs, est incompatible et inappropriée. Il est donc préférable de voir se développer les activités nécessaires à la vie de la commune dans un secteur adapté à la fois en terme tant d'accessibilité que d'éloignement des zones d'habitation ;

D'une part, la prise en compte des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, principalement pour celles qui sont à usage agricole, a impliqué, lors de l'élaboration des documents graphiques, la limitation du développement de l'urbanisation aux abords de celles-ci en raison des nuisances qu'elles peuvent occasionner de part et d'autre ; cela afin de ne pas compromettre leur développement.

D'autre part, il a été défini un secteur réservé à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services, incompatibles avec des secteurs d'habitation, au Nord du secteur Saint-Lazare.

Les parcs éoliens

Une analyse de faisabilité pour l'implantation d'éoliennes est actuellement en cours sur la commune de Venesmes. Le P.L.U. autorise dans son règlement d'urbanisme, zones A (agricole) et N (naturelle), la réalisation de tels équipements considérés comme ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d. Les servitudes d'utilité publique

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Le Plan d'Occupation des Sols mis en révision comportait un certain nombre de servitudes, dont certaines ont évoluées depuis cette date ; ainsi les principales modifications apportées à la liste des servitudes sont les suivantes :

- Servitude A1 : supprimée par la loi du 9 juillet 2001, d'orientation forestière qui a abrogé les articles L 151-1 à L 151-6 du Code Forestier.
- Servitude AS1 : elle ne prend pas en compte les réservoirs, châteaux d'eau, stations de surpression ou station de pompage qui ne bénéficient pas de protection particulière ;
- Servitude EL2bis : elle est liée aux surfaces submersibles A et B du Plan des surfaces submersibles, ce dernier a été remplacé par le Plan de Prévention des Risques Inondabilité du Cher, approuvé, annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme ;
- Servitude I4 : mise à jour du plan du réseau de distribution d'électricité, selon plan transmis dans le Porter à la Connaissance.
- Servitude PT2 : mise à jour du plan selon plan transmis dans le Porter à la Connaissance.
- Servitude PT3 : mise à jour du plan selon plan transmis dans le Porter à la Connaissance.

Ces choix sont liés :

- à la configuration topographique et à la morphologie de l'ensemble du territoire communal, et notamment du relief accidenté autour du bourg qui limite les possibilités de développement, vers l'Est et le Sud,
- à l'existence de contraintes liées aux secteurs « inondables » de la vallée du Cher,
- à l'existence de contraintes liées à la nature du sol et du sous-sol (carte d'aléas liés à la présence d'argile),
- à la qualité paysagère de la commune.

Ainsi, une densification est à rechercher plutôt qu'un éparpillement ou une extension des zones à construire le long des principaux axes ; il faut enrayer les linéarités systématiques et recomposer les principaux espaces construits actuels : le bourg, Saint-Lazare et Les Goyonnes, ainsi que les hameaux de La Bouloie, Cherigny, Hurtault, Écleneuil et Sçay pour partie seulement.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire du fait des besoins en construction, est prévue par le présent P.L.U..

Leur distribution sur le territoire communal est organisée de manière à :

- freiner les extensions périphériques, le long des principaux axes de circulation, notamment le CD 940,
- préserver autant que possible les secteurs d'exploitation agricole et viticole.
- protéger les zones humides de la vallée du Cher.

Leur capacité d'accueil a été définie à partir de l'analyse des données sociodémographiques et des besoins exprimés en matière de construction.

Ainsi, les zones 1AU sont au nombre de quatre, elles sont réservées pour une implantation prochaine à dominante d'habitat.

Il s'agit :

- du secteur 1AU « Les Saint-Lazare » ;
- du secteur 1AU « Les Étaudries » ;
- du secteur 1AU « Les Grandes Forêts » ;
- du secteur 1AU « Les Crosts ».

Ces secteurs sont situés en continuité du bâti existant, dans le prolongement des secteurs de Saint-Lazare et des Goyonnes et du bourg ancien.

Le choix de ces secteurs prioritaires est déterminé par rapport à leur faisabilité immédiate (présence des réseaux d'électricité et d'eau potable en capacité suffisante (cf. tableau des capacités dans les annexes sanitaires) et à l'existence de projets en cours de réflexion sur ces différents sites.

Plusieurs études ont été menées sur certains de ces secteurs 1AU (Les Étaudries, Les Grandes Forêts et Les Crosts) conduisant à la définition d'orientations d'aménagement, venant ainsi encadrer l'opération future.

Concernant le secteur 1AU « Les Crosts », deux schémas ont été proposés aux élus, dont un faisant apparaître une proposition de découpage parcellaire, mais qui n'a pas été retenu comme orientation d'aménagement, il est donc intégré pour mémoire au rapport de présentation.

Parallèlement, il existe un secteur 1AUc réservé pour l'accueil d'activités à usage artisanal, industriel, commercial, tertiaire et de services, situé au lieu-dit « Le Petit Pied David », pour lequel il existe également une orientation d'aménagement. La commune à travers la définition de ce secteur (déjà partiellement prévue dans le POS) souhaite se donner la possibilité d'accueillir sur son territoire des activités, notamment dans le cadre de la réalisation de la déviation de Châteauneuf-sur-Cher.

Les zones AU sont réservées pour une urbanisation à plus long terme, en matière d'habitat individuel et groupé, elles sont au nombre de quatre :

- AU « Les Saint-Lazare » ;
- AU « Les Étaudries » ;
- AU « Les Grandes Forêts » ;
- AU « Les Brossats » ;

Ces secteurs nécessiteront une modification ou une révision (dans le cas de changement de destination de l'ensemble de la zone) du présent P.L.U..

Parallèlement, les hameaux « La Bouloie », « Chérigny », « Hurtault », « Écleneuil » et « Sçay », secteurs déjà denses, vont également être confirmés dans leur développement permettant un accroissement mesuré.

Concernant l'ensemble des autres écarts, ils ont été classés en secteur naturel bâti, mais sans potentialités pour de nouvelles constructions, cependant l'extension, la restauration, la réhabilitation ou le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés.

Les autres constructions présentes sur le territoire communal appartiennent au territoire agricole.

PRESENTATION DU CONTENU REGLEMENTAIRE DU P.L.U.

a. Le cadre réglementaire

Le P.L.U., dans sa constitution, après le rapport de présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, les orientations d'aménagement retenues et le règlement, ainsi que les documents graphiques (zonage). Il est accompagné d'annexes.

Seules les orientations d'aménagement, les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme. (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

| PADD | Traduction documents graphiques |
|---|--|
| <p>1. Prise en compte des dominantes paysagères et protection du bocage</p> <p>- Protéger les espaces naturels sensibles constitués par la vallée du Cher, notamment les zones humides de la vallée tant pour leur qualité paysagère que ponctuellement pour les risques encourus – prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la rivière Le Cher ;</p> <p>- Protéger et valoriser les haies bocagères encore présentes sur le territoire communal, notamment sur le vaste plateau Ouest ;</p> <p>- Préserver les espaces boisés encore présents au Nord du Territoire communal ;</p> | <p>Classement en zone Ni, Naturelle inondable de la vallée du Cher.</p> <p>Lorsqu'il existe des constructions, celles-ci seront classées en secteur Nhi, s'il s'agit de maisons isolées ou d'écarts et en zone Ubi, lorsqu'il est question de secteurs d'extension du bourg.</p> <p>Les principales haies ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme⁷. Ainsi les haies concernées peuvent être déplacées, remplacées, recomposées, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.</p> <p>L'ensemble du massif boisé est classé en zone N, naturelle, avec en plus une protection au titre des Espaces Boisés Classés.</p> |
| <p>2. Maintien de l'activité agricole et du caractère de son territoire</p> <p>- reconnaître et respecter les espaces agricoles ;</p> | <p>Classement en zone agricole A de la majorité des terres agricoles, de l'ensemble des sièges d'exploitation et des bâtiments à usage agricole, avec la volonté de ne pas développer les écarts à</p> |

⁷ il s'agit « des éléments de paysage ... à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique... »

| | |
|--|--|
| <p>- Structurer le développement du bourg, dans sa partie Ouest « Les Crosts », en s'appuyant sur la trame bâtie et viaire existante des secteurs centraux, afin d'intégrer ce futur secteur au bourg ;</p> <p>- Recomposer les secteurs d'urbanisation existants autour des quartiers de Saint-Lazare et des Goyonnes en intégrant « les dents creuses » et les espaces naturels enclavés, notamment le secteur des « Etaudries » et « des Grandes Forêts » ;</p> <p>- Créer un secteur d'activités, au Nord de Saint-Lazare, facilement accessible depuis la future voie de contournement de la RD 940, secteur en partie boisé offrant ainsi une protection paysagère contre les nuisances par rapport au secteur bâti avoisinant.</p> | <p>Des orientations d'aménagement pour les différents secteurs d'extension du bourg et des Goyonnes (Les Grandes Forêts et les Etaudries) traduisent ces différentes volontés.</p> <p>Une orientation d'aménagement pour le secteur d'activités définit les principes d'accès à celui-ci.</p> |
| <p>5. Reconnaissance patrimoniale et touristique de la vallée du Cher et de son environnement paysager</p> <p>- Reconquérir et mettre en valeur le site « d'Aiguemorte » en tenant compte de sa situation géographique dans le lit du Cher et des contraintes qui y sont nécessairement liées avec l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité ;</p> <p>- Développer et affirmer les chemins de randonnées et circulations douces reconnus et pratiqués sur l'ensemble du territoire communal ;</p> <p>- Mettre en valeur le petit patrimoine bâti public ou privé ;</p> <p>- Permettre l'accueil d'hébergement et d'habitat de loisirs, à proximité et en relation avec les chemins de randonnée présents sur le territoire communal. Le secteur des Brossats présente ses caractéristiques dans un cadre aujourd'hui désaffecté permettant ainsi la réhabilitation de l'ancienne carrière. Le secteur voisin des Patureaux offre une potentialité complémentaire de développement de ce secteur d'hébergement et d'habitat de loisirs.</p> | <p>Traduction dans le règlement d'urbanisme du PLU, croisé avec celui du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondabilité de la vallée du Cher, qui limite le type d'occupation du sol admis dans ces secteurs.</p> <p>Mise en valeur à travers le règlement d'urbanisme qui donne des prescriptions pour les travaux sur le bâti ancien</p> <p>Une orientation d'aménagement définit les principes d'occupation du sol de ce secteur réservé à l'accueil d'hébergement et d'habitat de loisirs. Le règlement prescrira les règles à respecter dans ce secteur notamment en terme de plantations, afin de reboiser le site de l'ancienne carrière (exemple : 1 bungalow = 2 arbres, 1 place de stationnement = 1 arbre) et en terme d'aspect des constructions (volumétrie, matériaux...) pour leur insertion dans le cadre paysager existant (fond boisé) et futur (aménagement de la clairière).</p> |
| <p>6. Affirmation identitaire du centre bourg, des hameaux, quartiers, par quelques aménagements spécifiques</p> | |

Evolution P.L.U./P.O.S.

Le P.O.S. mis en révision comportait deux zones urbaines (UD et UE) et une zone NB, importante en surface, réservée pour une urbanisation aux abords du bourg et du secteur des Goyonnes et des principaux hameaux (Sçay, Ecleneuil, Hurtault, La Bouloie et Chérigny).

Le P.L.U. a redéfini ces secteurs devenus Ua pour le centre bourg ancien de Venesmes, Ub pour Saint-Lazare, Les Goyonnes et les secteurs d'extension du bourg.

Les principaux hameaux sont classés Nha et le secteur d'extension des Goyonnes préalablement en NB est passé en N.

La zone UE du « Petit Pied David » est transformée en zone 1AUc, avec une orientation d'aménagement afin d'en gérer principalement les accès, aujourd'hui insuffisants pour l'accueil d'activités dans de bonne condition.

Le zonage Ua***Délimitation***

La zone Ua correspond au centre bourg ancien de Venesmes, défini par rapport à l'implantation des constructions (principalement à l'alignement des voies) et à la densité bâti, importante.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de services (mairie, école, salle des fêtes,...) et d'activités.

Dans cette zone sont favorisés le maintien et la mise en valeur des activités existantes tout en confortant l'habitat.

Justification de la règle

La zone Ua est par définition assainie et desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Ainsi les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants devront respecter le cadre environnant, et l'architecture traditionnelle existante, aussi bien du point de vue :

- de l'implantation (articles 6, 7 et 8), ainsi les constructions devront principalement s'implanter en limite des emprises des voies publiques ou privées et sur au moins une limite séparative ; cependant des dispositions différentes d'implantation pourront être admises sous certaines conditions,
- du volume (article 10),
- que de l'aspect extérieur (article 11).

Cet article comprend deux parties, la première traite des dispositions générales, la seconde des dispositions particulières.

Les dispositions générales sont identiques à toutes les zones, elles rappellent le code de l'urbanisme et édictent quelques dispositions permettant d'autoriser les constructions d'architecture contemporaine (constructions, aménagement ou extension).

La seconde partie liste l'ensemble des dispositions qui sont interdites (forme, couleur et matériaux) pour chaque catégorie de construction autorisée dans les différentes zones.

Ainsi, et par déduction, toutes les techniques liées à la gestion économe et au développement durable sont autorisées dans le règlement.

Cet article concerne également les clôtures sur rue et en limite séparative, les abris de jardins, les jardins d'hiver et vérandas et les couvertures de piscines.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Evolution P.L.U./P.O.S.

Le P.O.S. mis en révision possédait trois zones NA :

- une première à proximité du quartier des Saint-Lazare,
- une deuxième à l'Est d'Écleneuil,
- et la troisième, au Nord Ouest du bourg, dans la continuité du bâti existant, au lieu-dit « Les Crosts ».

Deux de ces zones ont été conservées dans le présent P.L.U. et classées en zones 1AU et AU ; la zone à l'Est d'Écleneuil a été abandonnée, du fait de son implantation isolée et de la présence à proximité d'un espace boisé, classé zone Natura 2000.

La zone située à proximité du bourg a été redessinée de façon à mieux tenir compte de la topographie des lieux et notamment de la présence d'une ligne de crête dans sa partie haute et réduite vers l'Ouest de façon à ne pas développer les constructions sur plus de 2 rangs.

Parallèlement, le diagnostic territorial mené dans le cadre du présent P.L.U. a permis la définition de nouvelles zones 1AU à urbaniser en priorité, à usage principal d'habitat :

- au lieu dit « Les Etaudries », secteur préalablement classé en zone UD, mais qui pour des raisons d'accès sécuritaire par rapport au CD 940 a été classé en 1AU ;
- au lieu dit « Les Grandes Forêts », secteur préalablement en zone agricole, sur des terrains aujourd'hui enclavés et donc difficilement exploitables ;

Le secteur 1AUc « Le Petit Pied David » correspond à l'ancienne zone UE à laquelle a été ajoutée des terrains autrefois en zone agricole mais difficilement exploitable.

Justification de la règle

Les zones 1AU sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel isolé ou groupé), et assurant la mixité.

Dans les zones 1AU, qui peuvent être urbanisées immédiatement sous réserve des dispositions réglementaires fixées par le P.L.U., l'objectif est de maîtriser l'urbanisation par une utilisation et une organisation cohérente de l'espace.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine, d'habitat de type individuel isolé ou groupé :

- au secteur naturel situé au lieu-dit « Les Grandes Forêts », au Sud du secteur Des Goyonnes, dans le prolongement de la zone existante et du secteur 1AU « Les Grandes Forêts » ;
- aux secteurs naturels situés à l'Est et à l'Ouest du quartier « Saint-Lazare », au Nord du chemin des Vacheries ;
- au secteur naturel « Les Brossats » situé au Nord de la RD 940, dans le prolongement du secteur des Forêts ;
- au secteur naturel « Les Etaudries » situé au Nord de la RD 14, dans le prolongement du secteur 1AU qui porte le même nom ;

Elles devront faire l'objet d'une modification du P.L.U. ou d'une révision pour leur ouverture à l'urbanisation.

Dans l'ensemble des secteurs AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N concerne :

- la vallée inondable du Cher et les principales masses boisées qui l'accompagnent (secteur Ni, secteur naturel situé dans la zone inondable du Cher, en aléa fort. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la rivière Le Cher s'applique sur ces terrains).
- les coteaux viticoles de Sçay au Sud du territoire communal ;
- les secteurs naturels qui entourent le village de Venesmes et ses futures extensions, jusqu'aux hameaux d'Écleneuil et de Hurtault, les préservant ainsi de toutes nouvelles constructions à usage agricole, et répondant ainsi à la loi de réciprocité agricole.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- **Les secteurs Nh** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole. Dans ces secteurs la restauration, l'extension, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants, ainsi que quelques constructions neuves, annexes, abris de jardins et abris pour animaux domestiques.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

- **Les secteurs Nhi** correspondent à des secteurs reconnus à risque d'inondabilité par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la rivière le Cher, ils sont au nombre de trois.

- **Les secteurs Nha** correspondent aux hameaux de La Bouloie, Cherigny, Ecleneuil, Hurtault et Sçay, qui disposent à l'intérieur de leurs limites actuelles (dernières constructions) de quelques potentialités pour des constructions neuves. Les secteurs de la Bouloie et de Cherigny disposent d'un assainissement collectif, cependant dans le cas de Cherigny, celui-ci étant arrivé à saturation, toute nouvelle construction devra disposer d'un assainissement autonome. De plus, pour les constructions prévues au Sud de la route départementale 14, les accès aux parcelles devront se faire par le chemin rural de Chérigny ou le chemin rural de la Croix.

Les dispositions du P.L.U. doivent permettre de conserver l'image, l'ambiance caractérisant les constructions de qualité de ces secteurs.

- **Le secteur Nh/** correspond aux secteurs naturels « Les Brossats et Les Patureaux » à vocation d'hébergement et d'habitat de loisirs ; La commune disposant de terrains à proximité immédiate de la forêt souhaite les réaménager tout en profitant de la configuration de ces derniers (ancienne carrière). Une orientation d'aménagement est définie pour ce secteur.

- **Le secteur Nv** correspond à un secteur autorisant l'implantation de caravanes isolées à usage d'habitat permanent situé le long du chemin rural qui longe la voie de chemin de fer, au niveau du lieu-dit « Le Petit Pied David », à proximité de la future zone d'activités mais séparée de cette dernière par un espace tampon planté, limitant ainsi les nuisances qu'une zone d'activités pourraient engendrer. Le secteur est facilement accessible depuis le chemin rural existant.

EMPLACEMENTS RESERVES

a. Définition

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futurs équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un Emplacement Réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des Emplacements Réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

b. Les Emplacements Réservés au P.L.U.

| Numéro Emplacement Réservé | Objet | Cadastre Section et numéro | Surface estimée | Bénéficiaire |
|----------------------------------|--|------------------------------------|----------------------|--------------|
| 01 | Extension du cimetière, accès et stationnement | D 715 | 3 555 m ² | Commune |
| 02 | Elargissement du chemin rural dit chemin des « vacheries » | ZB 1006p, 1244p, 1246p et 1248p | 1 120 m ² | Commune |
| 03 | Aménagement d'une liaison douce et gestion d'espace public | ZD 629p, 661p, 250 ZH 52ap | 993 m ² | Commune |
| 04 | Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin rural dit de Chérigny à Châteauneuf sur Cher et la route de La Bouloie | B 1023p | 914 m ² | Commune |
| 05 | Aménagement chemin de la Croix des Forgerons à Chérigny et chemin rural de Chérigny à Ecleneuil, en voie communale | A 201p, 202p et 204p | 2511 m ² | Commune |
| 06 | Accès à un futur parking municipal, parcelle D67 | D 66p | 68 m ² | Commune |

L'emplacement réservé n°1 se justifie par la nécessité de prévoir l'extension du cimetière actuel.

L'emplacement réservé n°2 a pour objet l'élargissement du chemin rural dit des Vacheries afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU « Les Saint-Lazare » tout en sécurisant l'accès à la RD 940.

Tableau général des surfaces

| | Surface en hectares POS | | Surface en hectares Révision PLU | |
|--|------------------------------------|----------------|---|-----------------|
| Zones Urbaines | Habitat | | Habitat | |
| | UD | 66.30 | Ua | 8.91 |
| | Activités | | Ub | 54.05 |
| | UE | 4.20 | Ubi | 0.16 |
| Total U | | 70.50 | | 63.12 |
| Zones à Urbaniser | | | Habitat | |
| | NA | 12.00 | 1AU | 15.28 |
| | | | AU | 15.32 |
| | | | Activités | |
| | | | 1AUc | 5.81 |
| Total | | 12.00 | | 36.41 |
| Zones Agricoles | | | | |
| | NC | 2334.30 | A | 1 250.19 |
| Total | | 2334.30 | A | 1 250.19 |
| Zones naturelles NB | | | | |
| | NB | 33.80 | | |
| Total | | 33.80 | | |
| Zones Naturelles et forestières | | | | |
| | NDa | 97.90 | N | 1 666.82 |
| | NDb | 627.50 | Nh/Nhi | 12.33/0.50 |
| | | | Nha | 26.00 |
| | | | Nh ℓ | 19.40 |
| | | | Ni | 137.23 |
| Total | | 725.40 | | 1 862.28 |